

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-08-23

Ärendenummer EXF-2023-02566

EXN 2024-09-23

Handläggare

Annika Co

Telefon: 031-368 10 39

E-post: annika.co@exploatering.goteborg.se

Slutredovisning av uppdrag angående åtgärder för ökat studentbostadsbyggande

Förslag till beslut

I exploateringsnämnden

1. Exploateringsnämnden antecknar informationen.
2. Exploateringsnämnden förklarar uppdraget om åtgärder för ökat studentbostadsbyggande (exploateringsnämnden 2023-10-23 § 266) för fullgjort.

Sammanfattning

23 oktober 2023 gav exploateringsnämnden förvaltningen uppdrag angående åtgärder för ökat studentbostadsbyggande. Detta tjänsteutlåtande behandlar punkt 2

”Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att tillsammans med relevanta byggaktörer och i samverkan med stadsbyggnadsförvaltningen uppdatera den tidigare upprättade kartan med lämpliga platser för studentbostäder och göra en prioritering vilka som bör prioriteras utifrån genomförandetid”.

Förvaltningen har tidigare återrapporterat punkt 1 (exploateringsnämnden 2023-10-23, § 251 EXF-2023-02627), punkt 3 och punkt 6 (exploateringsnämnden 2024-02-08, § 40). Punkt 4 och 5 är löpande arbete, exempelvis markanvisning studentbostäder vid Tunnländsgatan (exploateringsnämnden 2024-05-20, § 127 EXF-2023-01726) och markanvisning studentbostäder vid Gamlestadsgatan (EXF-2024-00256).

Förvaltningen har tillsammans med stadsbyggnadsförvaltningen genomfört en översiktlig granskning av kartutkast från GBG7000+. Platserna har markerats med trafikljus i bilaga 1 för att indikera vilka platser som bedöms kunna vara för studentbostäder och vilka som inte bedöms vara lämpliga. Arbetet har inte syftat till att göra avvägningar mellan studentbostäder och andra ändamål, som exempelvis kommunal service, eller att genomföra förprovning, projektutveckling, eller detaljerad utredning av enskilda platser förutsättningar. Bedömningarna har enbart grundats på den interna arbetsgruppens översiktliga analys.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Detta uppdrag i sig medför ingen direkt ekonomisk påverkan, bortsett från de resurser som krävs för att genomföra uppdraget, såsom tid, personal. För att kunna realisera de utpekade platserna krävs dock en genomgång av en tydlig strategi och prioritering av en sammanhållen stadsutveckling. Utveckling av platserna bedöms att få en påverkan på stadens exploateringsekonomi och därmed stadens ekonomi på kortare sikt.

Enligt Studentbostadsföretagen finns uppskattningsvis drygt 12 000 studentbostäder i Göteborg för över 60 000 studerande (varav drygt 38 000 helårsstudenter). Bristen på studentbostäder innebär att 29 procent av studenterna uppger att de väljer bort Göteborg som studieort. Studentbostäder utgör en grundläggande förutsättning för att främja Göteborg som en ledande kunskapsstad. Tillgängligheten av bostäder för studenter som väljer att bedriva sin utbildning i staden är av avgörande betydelse för att stärka stadens konkurrenskraft och säkerställa näringslivets tillgång på kompetent arbetskraft.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Ärendet syftar till att finna åtgärder som bidrar till ett ökat byggande av studentbostäder. Studentbostäder möjliggör att fler kan välja att utbilda sig i Göteborg och få tillgång till högre utbildning. Uppdraget har koppling till en motion från Jessica Blixt (D) och Martin Wannholt (D) 2023-01-26 som beslutades i kommunfullmäktige 2023-06-19:

”Kommunstyrelsen får i uppdrag att i samverkan med stadens studentkårer, lärosäten och näringsliv ta fram en studentstadsstrategi för att göra Göteborg till en attraktivare studentstad med mål om att Göteborg ska bli Årets Studentstad 2026.”

Sveriges förenade studentkårer, SFS, utser årets studentstad. Som stad nominerar man sig själv och bedöms utifrån SFS kriterier: en studentstad att studera, leva och trivas i, en studentstad att engagera sig i och en studentstad som möjliggör samverkan. Göteborg har aldrig vunnit årets studentstad sedan utmärkelsen startade år 1999.

Samverkan

Förvaltningen har bedömt att facklig samverkan inte är aktuellt i detta ärende.

Bilagor

1. Trafikljus karta
2. Berörda studentbostadsprojekt: ”Lägst hängande frukterna”

Ärendet

Förvaltningen slutrapporterar exploateringsnämndens uppdrag angående åtgärder för ökat studentbostadsbyggande (exploateringsnämnden 2023-10-23 § 266).

Beskrivning av ärendet

23 oktober 2023 beslutade exploateringsnämnden enligt yrkande från Centerpartiet, Demokraterna och Moderaterna att:

1. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att till nästa nämndmöte ge en lägesrapport för GBG 7000+ med statistik över antalet i färdigställda studentbostäder, bostäder under byggnation, antal studentbostäder i lagakraftvunna respektive pågående, pausade och avbrutna detaljplaner, samt antal möjliga studentbostäder i planer med planbesked respektive med ansökta sedan 2016
2. *Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att tillsammans med relevanta byggaktörer och i samverkan med stadsbyggnadsförvaltningen uppdatera den tidigare upprättade kartan med lämpliga platser för studentbostäder och göra en prioritering vilka som bör prioriteras utifrån genomförandetid.*
3. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att redovisa en realistisk plan för markanvisning och detaljplaner för de ”lägst hängde frukterna” med ambition att uppnå målet i GBG 7000+.
4. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att anpassa krav och bedömningskriterier i markanvisningar för att utnyttja de speciella förutsättningar som gäller för studentbostäder
5. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att säkerställa attraktiva och kostnadseffektiva projekt genom att samråda med relevanta byggaktörer innan den öppna markanvisningsprocessen.
6. Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att återkomma med en tidplan för åtgärderna 2-4 och eventuellt ökade resursbehov till nästkommande nämndmöte.

Återrapportering av punkt 1 gjordes för exploateringsnämnden 2023-10-23. I exploateringsnämnden 2024-02-08 redovisades punkt 3, bilaga 2, i sin helhet och för punkt 2 en tidplan enligt punkt 6 i ett tjänsteutlåtande.

Punkt 4 och 5 bedöms som löpande arbete, exempelvis markanvisning studentbostäder vid Tunnlandsgatan, EXF-2023-01726, i exploateringsnämnden 2024-05-20 samt markanvisning studentbostäder vid Gamlestads torg, EXF-2024-00256. Båda ovannämnda markanvisningar är även kopplade till punkt 3, där tidsplanen för markanvisningarna förväntas uppfyllas under 2024. För att hålla tidsplanen behöver markanvisningen vid Tunnlandsgatan tilldelas efter pågående annonsering och bedömning. Gamlestads torg behöver markanvisas, förslaget på krav och kriterier blev återremitterat av exploateringsnämnden 2024-05-20 och förvaltningen arbetar aktivt med att besvara nämndens frågor.

Detaljplanen för Viktor Rydbergsgatan, Johanneberg, bostäder vann laga kraft den 16 maj och följer tidplanen enligt punkt 3. Även detaljplanen för Holtermanska sjukhuset i Landala, avseende bostäder och lokaler, som var planerad för 2024/2025, har vunnit laga kraft. Status för detaljplanen Smålandsgatan, verksamheter, kategoriboende är; antagen detaljplan, överklagad och upphävd av Mark och Miljödomstolen. Staden har överklagat

domen till Mark och Miljö Överdomstolen (MÖD) och vi kommer utveckla vår talan under hösten.

Markanvisningar i sig leder inte alltid till att fler studentbostäder byggs på direkten. Markanvisningar är ett verktyg för kommunen att ställa krav och kriterier på byggherrar och styra utvecklingen på kommunal mark. Det är detaljplanerna som konkret realiserar byggandet av nya studentbostäder, eftersom byggandet inte kan påbörjas förrän detaljplaner vunnit laga kraft.

Detta tjänsteutlåtande behandlar punkt 2; ”*Exploateringsförvaltningen får i uppdrag att tillsammans med relevanta byggaktörer och i samverkan med stadsbyggnadsförvaltningen uppdatera den tidigare upprättade kartan med lämpliga platser för studentbostäder och göra en prioritering vilka som bör prioriteras utifrån genomförandetid*”.

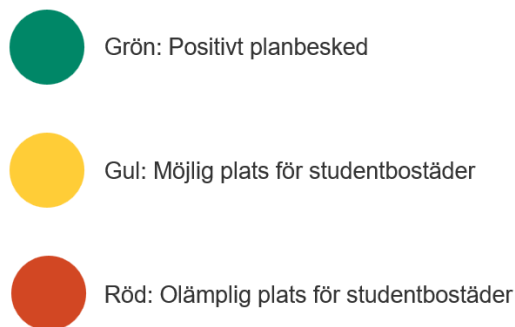
En arbetsgrupp bildades inom GBG7000+ med uppgiften att arbeta fram ett utkast till karta över potentiellt lämpliga platser för studentbostäder. I arbetsgruppen ingår representanter från stadens studentbostadsstiftelser, från Framtiden samt ett antal bostads- och studentbostadsaktörer.

Den stadeninterna arbetsgruppen, som bildades för tidigare återslag, mottog i februari 2024 kartutkastet från GBG7000+. Gruppen har bestått av representanter från förvaltningens enhet markstrategi samt från stadsbyggnadsförvaltningens enheter detaljplan centrum öst och stadsplanering söder. Tillsammans med stadsbyggnadsförvaltningen har exploateringsförvaltningen granskat och markerat platser från kartutkastet med hjälp av trafikljusindikeringar för att visa lämpliga respektive olämpliga platser för studentbostäder. Detta arbete har inte inneburit några avvägningar mellan studentbostäder och andra ändamål, som exempelvis kommunal service, eller varit några förprovningar och projektutvecklingar eller särskild utredning av enskilda platser förutsättningar utöver den interna arbetsgruppens översiktliga bedömning.

Parametrar som markägare, översiktsplan, bevarandeprogram, planprogram, tomträtt/arrende, riksintresse, kulturmiljö och annan/övrig pågående planering beaktats översiktligt i arbetet.

Redovisning av arbetet

Kartutkastet från GBG7000+ innehåller 39 markerade som enligt översiktsplanen ligger inom stadskärnan och innerstaden. Av dessa är fyra markerade platser hela områden som Lindholmen, Frihamnen, Slätta damm och Ringön och nio platser är mark där staden inte är markägare.



Figur 1: Förklaring trafikljus

Resultat

Antal gröna: 3*

Antal gula: 23

Antal röda: 13

*varav två platser ingår i samma detaljplaneområde: *Väster om Gibraltargatan, Krokslätt, bostäder och verksamheter vid, dp.*

En fullständig tabell över de markerade områdena med kommentarer från staden-interna gruppen finns i bilaga 1.

Förvaltningens bedömning

Utifrån uppdraget i punkt 2 konstaterar förvaltningen och stadsbyggnadsförvaltningen att prioritering av platser, med särskild hänsyn till genomförandetid, bör fokusera på de ”lägst hängande frukterna” som redovisades 2024-02-08 i exploateringsnämnden, bilaga 2. Förvaltningens bedömning utifrån de definierade projekten i bilaga 2, är att detaljplaner med ett innehåll om 2 083 studentbostäder och markanvisningar med ett innehåll om 1 215 studentbostäder skulle kunna realiseras fram till 2027. Två av projekten i bilaga 2 återfinns på kartan från GBG7000+, Gibraltarvallen vid Campus Johanneberg och Väster om Gibraltargatan, Krokslätt, bostäder och verksamheter vid, dp.

De gulmarkerade platserna ligger, i förhållande till projekten i bilaga 2, långt ifrån gällande genomförandetiden. Vid urval av projekt till startplanen bör komplicerade projekt undvikas. Kartan från Gbg7000+ visar på potentiella kompletteringar som på kort sikt kräver prioriteringar och omprioriteringar.

Stadsbyggnadsnämnden styr genom startplanen vilka detaljplaner som ska prioriteras varje år. Denna prioritering baseras på både kvantitativa och kvalitativa kriterier. En avgörande faktor för att ett projekt ska få hög prioritet i startplanen är dess mognadsgrad samt de bedömda förutsättningarna för planläggning och genomförande. Exempelvis prioriteras detaljplaner som ingår i befintliga planprogram.

För att kunna prioritera platser från kartan behövs en genomgång av en tydlig strategi och prioritering av sammanhållen stadsutveckling. Platserna behöver ställas i relation till vad som behöver tillföras eller kompletteras i området samt vad staden har för andra behov, såsom kommunala behov eller andra kategoribostäder, vilka i många fall konkurrerar om samma platser. Det är också viktigt att beakta att vissa platser kan vara mer lämpliga för andra ändamål än studentbostäder, särskilt om markvärden och den ekonomiska situationen gör att dessa platser kan ha en högre samhällsnytta eller avkastning genom annan användning. Detta kan till exempel innefatta kommersiell utveckling eller andra typer av bostäder som bättre möter stadens långsiktiga behov.

Platser som är markerade inom Lindholmen eller Frihamnen behöver samordnas med planprogrammen och att planering av studentbostäder är en del av planeringen.

För de markerade platser på kartan som har fått gult ljus och inte ägs av kommunen är det upp till markägare att utveckla marken, stadens roll är då myndighetsutövning i form av detaljplaner och bygglov.

De rödmarkerade platserna från kartan bedöms som ej lämpliga platser för studentbostäder.

Målet är att färdigställa över 7 000 studentbostäder i mellan 2016 och 2026. Hittills har 1 956 studentbostäder färdigställts (2016–2023).

Kristina Lindfors
Direktör exploateringsförvaltningen

Marie Persson
Avdelningschef mark och boende

2

Uppdatering av karta



Göteborgs
Stad



Uppdatering av karta
med lämpliga platser
för studentbostäder

Till kartan: [här](#)

Platser	Trafikljus	Kommunägd mark	Kommentar
Glasmästaregatan	●	Nej	-
Fridkullagatan	●	Ja	Platsen planeras för förskola.
Gibraltargatan	●	Ja	Finns positiv planbesked för studentbostäder. Kommunägd mark, upplåten med tomträtt.
Doktor Belfrages Gata	●	Ja	-
Richtersgatan	●	Ja	Översiktsplan: Bostadsnära parker och natur innerstaden, utredningsområde kommunikation.
Armlängdsgatan	●	Ja	Platsen är med som en del i planeringen för boulevarden. Behöver invänta övrig planering.
Sankt Sigfridsgatan	●	Ja	Platsen planeras för bostäder.
Ehrenströmsgatan	●	Ja	Värdefull natur.
Liljeforsgatan	●	Ja	Översiktsplan: Bostadsnära parker och natur innerstaden, utredningsområde kommunikation.
Ekedal 2	●	Ja	-
Karl Staaffsgatan	●	Ja	Värdefull kulturlandskap och kulturmiljö. Finns bevarandeprogram.
Slättadammsgatan	●	Ja	-
Doktor Allards gata	●	Ja	Hela området är fågelbiotop.
Paternostergatan	●	Ja	Finns bevarandeprogram.
Stuxbergsgatan	●	Ja	-
Gibraltargatan 2	●	Ja	Pågående detaljplan.
Gibraltargatan 3	●	Ja	Ingår i samma detaljplan som ovan.
Plejadgatan	●	Ja	Lindholmsförbindelsens genomförande.
Teknikgatan	●	Nej	Behöver takta med program för Lindholmen.
Kunskapsgatan	●	Nej	Finns annan planering av Chalmers.

2

Uppdatering av karta



Göteborgs
Stad



Platser	Trafikljus	Kommunägd mark	Kommentar
Kunskapsgatan 2	●	Nej	Älvstranden Utveckling vill utveckla hamnområdet (enligt uppgift från Lindholmsprogrammet).
Theres Svenssons gata	●	Nej	Behöver takta med program för Lindholmen.
Lundby hamngata	●	Nej	Behöver takta med program för Lindholmen.
Vågmästaregatan	●	Nej	-
Sankt Sigfrids plan	●	Ja	-
Hjalmar Brantningsgatan	●	Ja	Behöver takta med program för Frihamnen.
Kullagergatan	●	Ja, delvis	-
Trollspisbergets randzon	●	Ja	Översiktsplan: Bostadsnära parker och natur innerstaden, utredningsområde kommunikation.
Lindholmen	●	Ja, delvis	Stort område inringa. Behöver takta med program för Lindholmen.
Frihamnen	●	Ja, delvis	Stort område inringat. Behöver takta med program för Frihamnen.
Hällskriftsgatan	●	Nej	-
Slätta damm	●	Ja	Stort område inringat. Mycket som pågår runt omkring platsen, viktig kulturmiljö. Bör ses ur ett större sammanhang.
Sven Hultins gata	●	Ja	Grönt stråk.
Vågmästaregatan P-hus	●	Nej	-
Ringön	●	Ja, delvis	Stort område inringat.
Radiovägen	●	Ja	Finns även potential söder om markerat område.
Kapellplatsen	●	Ja	-
Kapellgatan/Molinsgatan	●	Ja	-
Fjäderborgen	●	Ja	-

Tabell 1*Berörda studentbostadsprojekt: "Lägst hängande frukterna"*

Projekt	Antal studentbostäder	Markanvisad	Detaljplan
Gamlestads torg (etapp 1)	110-115	Nej	Laga kraft
Gibraltarvallen vid Campus Johanneberg	670	Ja	Laga kraft
Guldhedsgatan, Guldheden, förskola och bostäder dp	90	Ja	Laga kraft
Kungsladugårdsskolan, Kungsladug, fsk, studb, dp	114	Ja	Laga kraft
Kvibergs kaserner, väster om, bostäder, dp	62	Ja	Laga kraft
Mölnadalsvägen, Krokslätt, studentbostäder, dp	130	Ja	Laga kraft
Dr. Bex gata, centrum, studentbostäder, dp	50	Ja	Pausad
Holtermanska sjukhuset, Landala, bost, lok, dp	350	Ja	Laga kraft
Kämpegatan, Gullbergsvass, bostäder och verksamheter vid, dp	250	Nej	Pågående
Smålandsgatan, verksamh, kategoriboende vid, dp	185	Ja	Pågående
Studiegången, Kålltorp, studentbostäder och förskola vid, dp	350	Ja	Pågående
Viktor Rydbergsgatan, Johanneberg, bostäder, dp	78	Ja	Laga kraft
Väster om Gibraltargatan, Krokslätt, bostäder och verksamheter vid, dp	150	Nej	Pågående
Lagerströmsplatsen, Gårda, bostäder, handel och kontor	300	Ja	Ej Startat (Återupptas 2024)
Myntgatan, Brämaregården, studentbostäder	220	Nej	Ej Startat (Start 2024)
Rimmaregatan, Backa, studentbostäder	80	Nej	Ej Startat
Tunnlandsgatan del 2	250	Nej	Ej Startat (Start 2024)
Projektutveckling, Västra Eriksbergsgatan, Sannegården, bostäder och förskola	60	Nej	Ej Startat
Näsetvägen, Järnbrott, bostäder o kommunal service	200	Nej	Ej erhållit planbesked
Projektutveckling, Kaverös torg, Järnbrott, bostäder och handel	50	Nej	Ej erhållit planbesked
Ambrosiusgatan, Gamlestaden, skola och bostäder vid, dp	250	Ja	Pågående

Figur 1

Sammanställning och årligt utfall enligt förslag på plan för framtagande av detaljplaner och markanvisningar – ”lägst hängande frukter”

Sammanställning och årligt utfall enligt förslag på plan för framtagande av detaljplaner och markanvisningar – ”lägst hängande frukter”

